

Mise à disposition du public de la Convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Intercommunale sur le territoire de Dieulefit – Bourdeaux, avec secteur renforcée sur Dieulefit

Une OPAH pour répondre aux enjeux habitat à deux échelles

Dieulefit ayant été retenue dans le programme Petites Villes de Demain, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été lancée en 2022 afin de définir les interventions sur l'habitat privé nécessaires pour répondre aux problématiques de la centralité (axe Habitat de l'ORT).

L'étude s'est aussi attachée à intégrer la dimension intercommunale afin de prendre en compte les dynamiques à l'échelle du bassin de vie.

Les enjeux suivants ont été identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes

Dieulefit-Bourdeaux :

- La nécessité de poursuivre l'accompagnement à la rénovation énergétique performante des logements des propriétaires modestes (35 % des propriétaires occupants du territoire sont sous les plafonds de ressources de l'Anah). Et particulièrement de soutenir la réalisation de travaux sur les logements relevant des « passoires thermiques », en locatif ou en propriété occupante ;
- Face aux enjeux du vieillissement, l'importance d'intensifier l'accompagnement à l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap ;
- Le besoin de créer des logements locatifs à l'année supplémentaires, pour permettre de fluidifier les parcours résidentiels. Il existe des possibilités notamment en s'appuyant sur la réhabilitation des biens vacants.

Des enjeux habitat spécifiques sont à prendre en compte sur le centre-ville de Dieulefit

Le parc de logements en centre bourg est spécifique sur plusieurs points :

- Plus d'appartements que de maisons individuelles (53% d'appartements)
- Plus de résidents à l'année (12% du parc susceptible d'être en résidence secondaire)
- Une plus forte présence des locataires (51 % des résidences principales occupées par des locataires)
- Plus de copropriétés (23% des logements sont en copropriété).
- Un décrochage des prix en centre ancien (malgré une augmentation) par rapport au reste du territoire.

Les problématiques de vacance et de dégradation du bâti y sont plus présentes que le reste du territoire.

La vacance est de l'ordre de 6% sur le centre-bourg. Elle est marquée plus spécifiquement sur la rue du Bourg, notamment en lien avec des rez-de-chaussée commerciaux, qui peuvent contraindre l'accès au logement (cette problématique concerne près de 40% des logements identifiés comme vacants).

La dégradation est aussi plus marquée sur le centre-bourg (11% des logements situés dans du bâti repéré dégradé), notamment le long de la rue du Bourg, de la rue Gabriel Péri, autour de la Malautière et dans le centre ancien, non accessible en voiture.

A l'échelle du centre bourg, un lien fort entre vacance et dégradation (57% des bâtiments vacants sont aussi dégradés), témoigne souvent de situations de blocage (indivisions, succession en déshérence, etc.).

Par ailleurs, la commune de Dieulefit et plus particulièrement encore son centre ancien est constitué d'un patrimoine historique et architectural remarquable. Ce patrimoine à préserver est aussi au cœur des enjeux de l'habitat puisqu'il amène à avoir une attention particulière sur les méthodes de rénovation de l'habitat.

Le parc du centre-bourg de Dieulefit a alors un rôle singulier à jouer, en lien avec l'importance de son parc locatif, pour favoriser les parcours résidentiels sur le territoire (arrivées, changements familiaux, vieillissement, etc.).

Afin de répondre à ces enjeux, les axes d'intervention de l'OPAH suivants ont été retenus :

- Soutenir les projets de rénovation énergétique ambitieux et durables ;
- Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap ;
- Remettre sur le marché des logements de qualité en mobilisant des aides aux travaux sur les logements vacants.

Et sur le centre-bourg de Dieulefit, de manière spécifique :

- Remettre sur le marché les logements vacants pour répondre à la demande de logements locatifs de qualité et d'accession abordable ;
- Soutenir la restructuration des accès, dans le cas d'immeubles avec un rdc commercial sans accès autonome aux logements ;
- Lutter contre les situations de précarité énergétique et de mal logement ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-bourg.

L'OPAH se matérialise par la signature d'une convention entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le Département de la Drôme, Action Logement, Procivis Vallée du Rhône et la Communauté de Communes Dieulefit-Bourdeaux ainsi que les communes abondant au dispositif Dieulefit, Eyzahut Roche Saint Secret Béconne.

En applications de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation, la Communauté de Communes Dieulefit- Bourdeaux met à disposition du public, pour information, le projet de convention cadre d'OPAH intercommunale pendant une durée d'un mois avant sa signature : du 7 novembre 2023 au 7 décembre 2023

Une version papier de la convention est consultable au service accueil de la communauté de communes Dieulefit-Bourdeaux, 8 rue Garde de Dieu 26220 DIEULEFIT, aux heures d'ouverture habituelle : du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h, le vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h.

Vous pouvez également retrouver le projet de convention en consultation dans les mairies des communes concernées.

Attention : pour pouvoir bénéficier d'une aide de l'OPAH, vos travaux ne devront pas avoir commencé avant signature de la convention et notification de la réception de votre dossier de demande de subvention par l'Anah.